

# Gemeinde Eppertshausen

## Flächennutzungsplan, 2. Änderung

---

### B e g r ü n d u n g

VORENTWURF

**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC30021-P  
Bearbeitet: November 2024

## Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planung.....	3
2	Verfahren.....	3
3	Lage des Änderungsgebietes.....	3
4	Übergeordnete Planung / Fachplanungen.....	4
4.1	Regionalplan Südhessen 2010 .....	4
4.2	Schutzgebiete und -objekte.....	4
4.3	Flächennutzungsplan .....	5
5	Bestandsbeschreibung und -bewertung .....	6
6	Planung.....	8
7	Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	9
8	Umweltprüfung.....	9

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	3
Abb. 2:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Markierung der Lage des Änderungsgebiets.....	4
Abb. 3:	Änderungsgebiet mit Darstellung der Wasserschutzzonen.....	5
Abb. 4:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde.....	6
Abb. 5:	Bestehende Grünlandfläche .....	7
Abb. 6:	Baumhecke am westlichen Rand sowie die westlich angrenzende Grünlandfläche.....	7
Abb. 7:	Blick nach Norden mit ehemaligem Forsthaus.....	7
Abb. 8:	Luftbild von Änderungsgebiet und Umgebung.....	8



## 4 Übergeordnete Planung / Fachplanungen

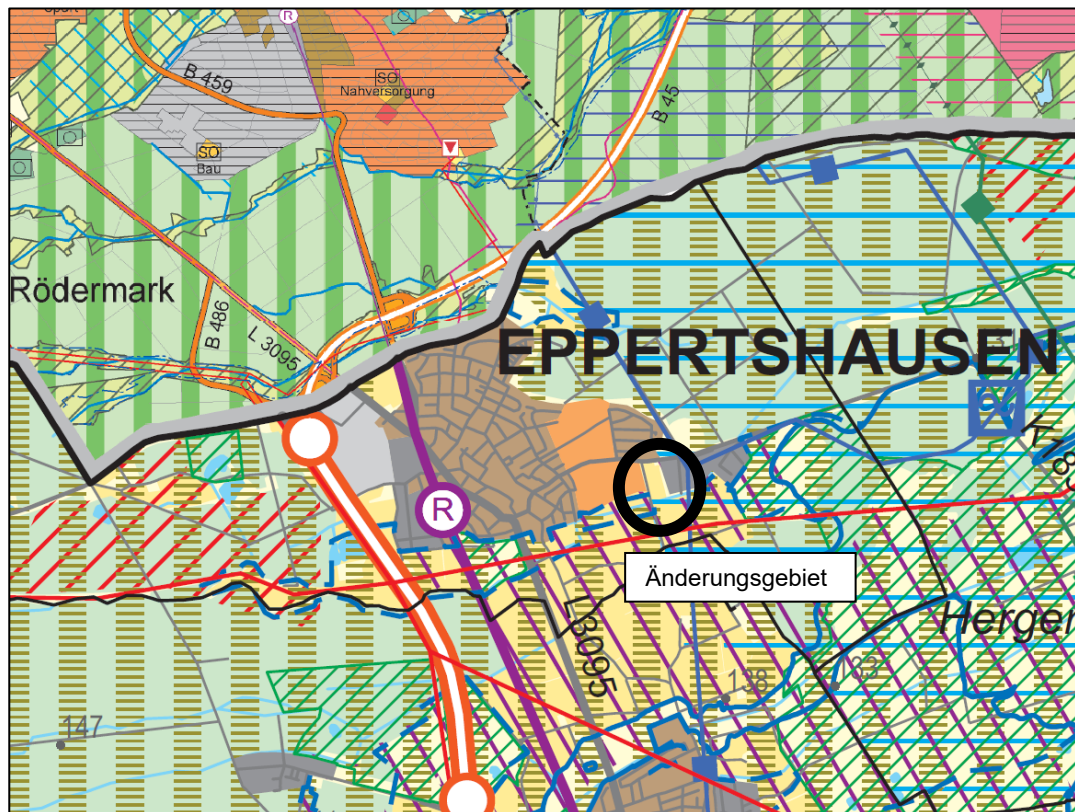
### 4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Im **Regionalplan Südhessen 2010** (RPS 2010) ist das Änderungsgebiet als Teil eines „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und eines „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Die südlich angrenzenden Areale werden überwiegend ebenso als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Direkt nördlich des Änderungsgebietes grenzt der bebaute Bereich der Gemeinde an, der als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ ausgewiesen ist. Westlich des Änderungsgebietes befindet sich ein „Vorranggebiet Siedlung – Planung“. Im Osten grenzt ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe – Bestand“ an das Änderungsgebiet.

Die Aussagen des **Regionalplanes Südhessen 2010** sind aus der nachfolgenden Abbildung im Einzelnen ersichtlich.



**Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich) mit Markierung der Lage des Änderungsgebietes**

Quelle: Regionalplan Südhessen 2010, Regierungspräsidium Darmstadt

### 4.2 Schutzgebiete und -objekte

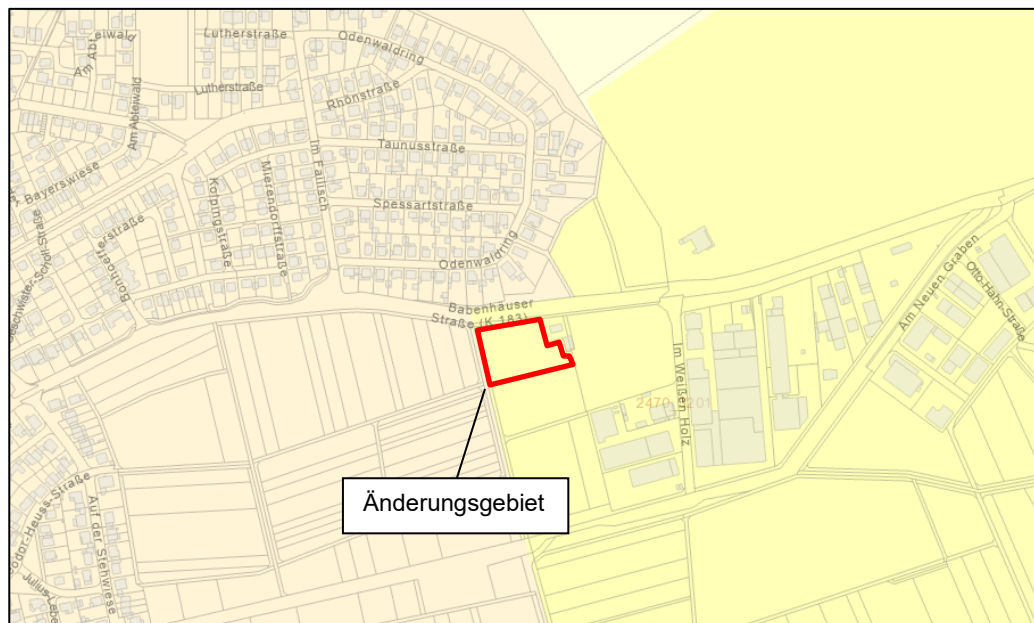
Das Änderungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Natur- oder Landschaftsschutzgebietes.

Das FFH-Gebiet 6019-303 „Untere Gersprenz“, das Landschaftsschutzgebiet 2432002 „Auenverbund Untere Gersprenz“ sowie das Vogelschutzgebiet 6119-401 „Untere Gersprenzaue“ erstrecken sich östlich des Änderungsgebietes in etwa 500 m Entfernung. Die geplanten Nutzungen haben keine negativen Auswirkungen auf die FFH- oder Landschaftsschutzgebiete.

Das Änderungsgebiet liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet (TWS III) und zwar in der Wasserschutzzone III. Die geplanten Nutzungen haben keine negativen Auswirkungen auf Grundwasser und Trinkwasser.

Das Änderungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die Lage und Abgrenzungen der Wasserschutzzone sind aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.



**Abb. 3: Änderungsgebiet (rote Markierung) mit Darstellung der Wasserschutzzonen (Zone III – gelb), unmaßstäblich**

Quelle: Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu); Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie; HLNUG

### 4.3 Bisheriger Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde vom Dezember 2006 ist der Großteil des Änderungsgebiets, das für den Neubau einer Kindertagesstätte und eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen ist, als „landwirtschaftliche Fläche – Grünland – Bestand“ ausgewiesen. Am westlichen Rand des Änderungsgebiets befindet sich eine als „Baumhecke, Feldgehölz“ gekennzeichnete Fläche. Ein Teil einer „gemischten Baufläche“ liegt in der östlichen Ecke des Änderungsgebiets.

Im Westen grenzt eine als Grünland genutzte Fläche an, die als „Wohnbaufläche (geplant)“ im Flächennutzungsplan dargestellt ist; nach Norden grenzt die Babenhäuser Straße an.

Im Osten grenzt an das Änderungsgebiet eine Gewerbegebietsdarstellung an.

Die Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans sind in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

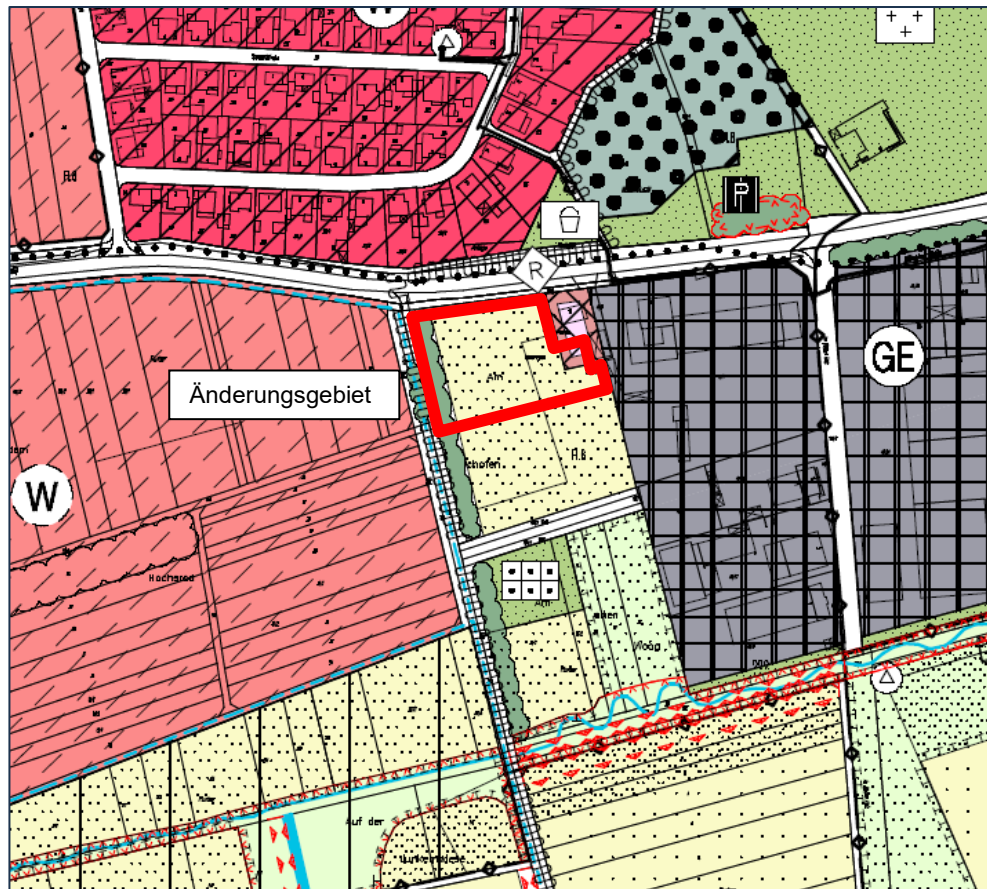


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde mit Markierung der Lage des Änderungsgebietes  
Quelle: Gemeinde Eppertshausen

Zur Umsetzung der Planung soll der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB teilbereichsbezogen entsprechend geändert werden. Hierzu wird die 2. Änderung aufgestellt.

## 5 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Änderungsgebiet ist unbebaut und unversiegelt und relativ eben. Es kann als ungenutztes Grünland charakterisiert werden und ist derzeit mit elektrischen Zäunen abgesperrt. Entlang des nördlichen und westlichen Randes verläuft teilweise eine Baumhecke.

Im Nordosten grenzt das Gebiet an das ehemalige Forsthaus, das mittlerweile von einer Privatperson bewohnt wird.

Entlang des Nordrandes des Änderungsgebiets steht eine Reihe von Bäumen, die das Grundstück von der öffentlichen Straße abgrenzt. Parallel dazu führt ein Radweg entlang der Babenhäuser Straße.

Östlich grenzt das Änderungsgebiet an eine als Grünland genutzte Fläche, die teilweise als Parkplatz für das Gewerbegebiet „Im weißen Holz“ östlich des Änderungsgebietes dient.

Im Süden wird das Änderungsgebiet von einer Grünfläche begrenzt, die derzeit ebenfalls brach liegt.  
Entlang des Westrands des Änderungsgebiets verläuft eine Baumhecke, die weiterhin erhalten werden soll.



**Abb. 5: Bestehende Grünlandfläche**  
Quelle: Eigene Aufnahme



**Abb. 6: Baumhecke am westlichen Rand sowie die westlich angrenzende Grünlandfläche**  
Quelle: Eigene Aufnahme



**Abb. 7: Blick nach Norden mit ehemaligem Forsthaus**  
Quelle: Eigene Aufnahme



**Abb. 8: Luftbild von Änderungsgebiet und Umgebung, unmaßstäblich**

Quelle: Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

## 6 Planung

Für den Geltungsbereich der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „KITA Forsthaus“ im östlichen Gebiet der Gemeinde Eppertshausen bestehen seitens der Gemeinde geänderte Planungsabsichten gegenüber den Darstellungen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan.

Die Gemeinde beabsichtigt den Geltungsbereich der vorliegenden teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „KITA Forsthaus“ als „Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte“ darzustellen.

Darüber hinaus wird das Änderungsgebiet als „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen – Regenrückhaltebecken“ ausgewiesen, um die Einrichtung eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens zu ermöglichen.

Am Westrand des Änderungsgebietes wird eine Fläche für Baumhecken und Feldgehölze festgesetzt, damit die vorhandene Baumhecke erhalten werden kann.

## **7 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Die geplante Baufläche wird über die im Norden verlaufende Babenhäuser Straße erschlossen und ist damit auch an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Die Stromversorgung wird durch den zuständigen Versorgungsträger, die e-netz Süd Hessen AG, Darmstadt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch die Gemeinde und wird durch die bereits vorhandenen Leitungen sichergestellt und ggf. durch weitere bauliche Anlagen ergänzt.

Das Gebiet wird an das bestehende Entsorgungsnetz angeschlossen, wobei im Zusammenhang mit der Errichtung der Kindertagesstätte derzeit nicht von einer wesentlichen Mehrbelastung für das öffentliche Netz ausgegangen wird.

Kenntnisse über Bodenbelastungen liegen nicht vor.

## **8 Umweltprüfung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 des § 2 Abs. 4 und des § 2a BauGB.

Der Umweltbericht wird im Verlauf des weiteren Verfahrens erarbeitet und als gesonderter Teil der Begründung in Form einer Anlage beigefügt.